

平成 14 年 11 月 20 日

各 位

不動産投信発行者名

日本プライムリアルティ投資法人

代表者名 執行役員 金子 博人

(コード番号 8955)

問合せ先

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

取締役財務部長 真木 剛

TEL. 03-3516-1591

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、平成 14 年 11 月 20 日、下記の通り資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の理由

既に本投資法人が一部の権利を有している新麹町ビル（みずほアセット信託銀行株式会社が信託財産として一部の区分所有権を所有、受益者は本投資法人）につきまして、本投資法人の持分比率を向上させることにより、運用効率の向上を企図して、本件区分所有権について追加取得を行うものです。

2. 取得の概要（予定）

取得資産：不動産を信託する信託の受益権

資産の名称：新麹町ビル

取得価格：550,000 千円

（ただし、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除く。）

取得予定日：平成 14 年 11 月 21 日

取得先：株式会社風俗文化研究所

取得資金：自己資金により取得

仲 介：東京建物不動産販売株式会社による仲介

3. 取得資産の内容（予定）

所在地	登記簿上の表示	土地	東京都千代田区麹町 4 丁目 3 番 3
		建物	東京都千代田区麹町 4 丁目 3 番地 3
交通	営団地下鉄有楽町線「麹町」駅徒歩3分		
用途	事務所・居宅・駐車場（取得対象部分は事務所）		

所有形態	土地：共有（取得対象部分：持分430,052分の90,136） 本投資法人が既に権利を有している持分との合計：430,052分の300,684		
	建物：区分所有（取得対象部分：1階・2階） 本投資法人が既に権利を有している専有部分：3階～7階、但し4階の一部は他の権利者が保有		
面積 (登記簿上の表示)	土地	全体敷地面積	657.80㎡ (198.98坪)
		うち今回取得する共有持分相当面積	137.87㎡ (41.71坪)
		本投資法人が権利を有することとなる共有持分相当面積	459.92㎡ (139.13坪)
	建物	一棟全体の延床面積	5,152.98㎡ (1,558.78坪)
		一棟全体の専有面積	4,214.63㎡ (1,274.93坪)
		うち今回取得する専有部分の面積	884.22㎡ (267.48坪)
		本投資法人が権利を有することとなる専有部分の面積	2,951.56㎡ (892.85坪)
構造（登記簿上の表示）	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
建築時期（登記簿上の表示）	昭和59年10月25日		
設計会社	明成建設株式会社		
施工会社	明成・東急建設共同企業体		
評価方法	評価方法	財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	
	鑑定評価額	663,000千円	
	価格時点	平成14年10月1日	
地震PML	15.31%（株式会社篠塚研究所作成の地震リスク評価報告書に基づく） PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。		
担保設定の有無	無（但し、本投資法人が既に権利を有している区分所有権については、信託受益権に対して質権が設定され、信託不動産に対して抵当権設定予約が付されています。）		
テナントの総数	本件取得後、本投資法人が権利を有する専有部分のテナントの総数：11 うち今回取得部分の専有部分のテナントの総数：3		
主要テナント	株式会社ジャンニ・ヴェルサ・チ・ジャパン、新川電機株式会社、財団法人全国市町村振興協会（本件取得後、本投資法人が権利を有する専有部分の入居中の主要テナント）		
総賃貸可能面積	本件取得後、本投資法人が権利を有する総賃貸可能面積：	3,006.80㎡	
	うち今回取得部分の賃貸可能面積：	901.36㎡	
総賃貸面積	本件取得後、本投資法人が権利を有する総賃貸面積：	3,006.80㎡	
	うち今回取得部分の賃貸面積：	901.36㎡	
取得予定日の稼働率	100%		
特記事項	本件信託受益権の売主は、信託受益権譲渡契約上瑕疵担保責任を負っていません。		
テナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積、取得予定日の稼働率は、取得予定日（平成14年11月21日）における見込み数値を記載。			

4. 取得先の概要

商号	株式会社風俗文化研究所
本店所在地	東京都新宿区新宿三丁目14番23号
代表者	代表取締役 片岡マヤ他
資本金	20,000千円
主な事業内容	美容院の経営、化粧品及び美容器具の製造及び販売、不動産の賃貸及び斡旋管理
本投資法人との関係	特になし

5. 仲介の概要

- 仲介会社：東京建物不動産販売株式会社
東京建物不動産販売株式会社は、本投資法人と資産運用委託契約を締結する株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの株主東京建物株式会社（26%出資）の全額出資子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律施行令により、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの利害関係人等に該当する。
- 支払手数料：16,500千円（取得価格の3%、消費税別途）

6. その他

今回取得する専有部分については、東京建物株式会社が本件売主から賃借し（マスターリース）、これをテナントに転借しておりましたが、本件対象物件の引渡しと同日付けで、信託受託者であるみずほアセット信託銀行株式会社と東京建物株式会社との間で、当該賃貸借契約（マスターリース）を合意解除し、みずほアセット信託銀行株式会社とテナントとの直接賃貸借契約に移行致します。

以 上

【添付資料】

- 参考資料1 本物件の想定収支
- 参考資料2 本物件取得後の不動産ポータルフォーリオ一覧
- 参考資料3 新麹町ビル外観写真
- 参考資料4 新麹町ビル案内図
- 参考資料5 新麹町ビル平面図（1階、2・3階部分）

本資料は、兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

参考資料 1

本物件の想定収支

(金額単位：百万円)

	既取得部分	今回取得部分	今回取得後合算
賃貸事業収入合計	157	63	221
賃料収入(共益費含)	152	61	212
その他	6	3	9
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	50	21	72
管理組合費	23	10	33
水道光熱費	5	2	8
公租公課	11	5	15
その他	11	5	15
NOI(= -)	107	42	149
取得価格	1,670	550	2,220
総賃貸可能面積(m ²)	2,105.44	901.36	3,006.80
賃貸面積(m ²)	2,105.44	901.36	3,006.80
稼働率	100%	100%	100%
本投資法人の保有する専有部分の面積(m ²) 注1	2,067.34	884.22	2,951.56
建物全体に対する本投資法人の持分比率 注2	49.1%	21.0%	70.0%

(想定収支の前提)

上記の数値は取得年度の特異要因を排除した年間の想定収支であり(当期の予測数値ではありません)、以下の前提のもとで作成しております。

- 1) 収益については現行の稼働率100%を前提としています。
- 2) 公租公課については平成14年度と同額の支出を見込んでいます。

注1: 登記簿上に表示された面積を用いています。

注2: 登記簿上に表示された建物全体の専有部分の面積合計4,214.63m²に対する比率を計算しています。

参考資料2

本物件取得後の不動産ポ - トフォリオ一覧

平成 14 年 11 月 21 日現在

地域区分	用途	物件番号	物件名称	取得日	取得価額 (百万円) (注1)	投資比率 (注2)	地域別 投資比率
東京都心	事務所	A-1	兼松ビル	H13.12.27	16,276	17.2%	29.0%
	事務所	A-2	兼松ビル別館	H13.12.27	2,874	3.0%	
	事務所	A-3	安田生命人形町ビル	H13.11.16	2,100	2.2%	
	事務所	A-4	新麹町ビル	H13.11.16 / H14.11.21	2,220	2.3%	
	事務所	A-5	クレスト安田ビル	H14.6.21	4,000	4.2%	
東京周辺部	事務所	B-1	アルカイースト	H13.11.16	5,880	6.2%	28.9%
	事務所	B-2	J P R 千葉ビル	H13.12.13	2,350	2.5%	
	事務所	B-3	朝日生命 横浜日本大通りビル	H13.11.16	2,927	3.1%	
	商業施設	B-1	田無アスタ	H13.11.16	10,200	10.8%	
	商業施設	B-2	ツルミフーガ1	H13.11.16	3,040	3.2%	
	事務所	B-4	安田生命池袋ビル	H14.6.21	2,040	2.2%	
	事務所	B-5	新横浜第二センタ - ビル	H14.9.25	920	1.0%	
地方	事務所	C-1	新潟駅南センタービル	H13.11.16	2,140	2.3%	42.0%
	事務所	C-2	安田生命大阪ビル	H13.12.25	8,300	8.8%	
	事務所	C-3	安田生命天六ビル	H13.11.16	418	0.4%	
	事務所	C-4	東京建物本町ビル	H13.11.16	4,150	4.4%	
	事務所	C-5	朝日生命高松第二ビル	H13.11.16	872	0.9%	
	事務所	C-6	J P R 高松ビル	H13.12.18	2,130	2.3%	
	事務所	C-7	安田生命博多ビル	H13.11.16	2,900	3.1%	
	事務所	C-8	朝日生命 福岡第三・第四ビル	H13.11.16	2,873	3.0%	
	事務所	C-9	安田生命那覇ビル	H13.11.16	1,560	1.6%	
	事務所	C-10	NORTH 3 3ビル	H14.6.18	3,700	3.9%	
	事務所	C-11	パークイースト札幌	H14.6.18	2,150	2.3%	
	事務所	C-12	損保ジャパン仙台ビル	H14.6.26	3,150	3.3%	
	事務所	C-13	損保ジャパン和歌山ビル	H14.6.26	1,670	1.8%	
	事務所	C-14	天神 1 2 1 ビル	H14.6.21	2,810	3.0%	
	事務所	C-15	S K 広島ビル	H14.10.4	947	1.0%	
合計					94,597	100.0%	100.0%

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しております。

(注2) 各比率及び稼働率は、小数点第二位を四捨五入して表示しております。

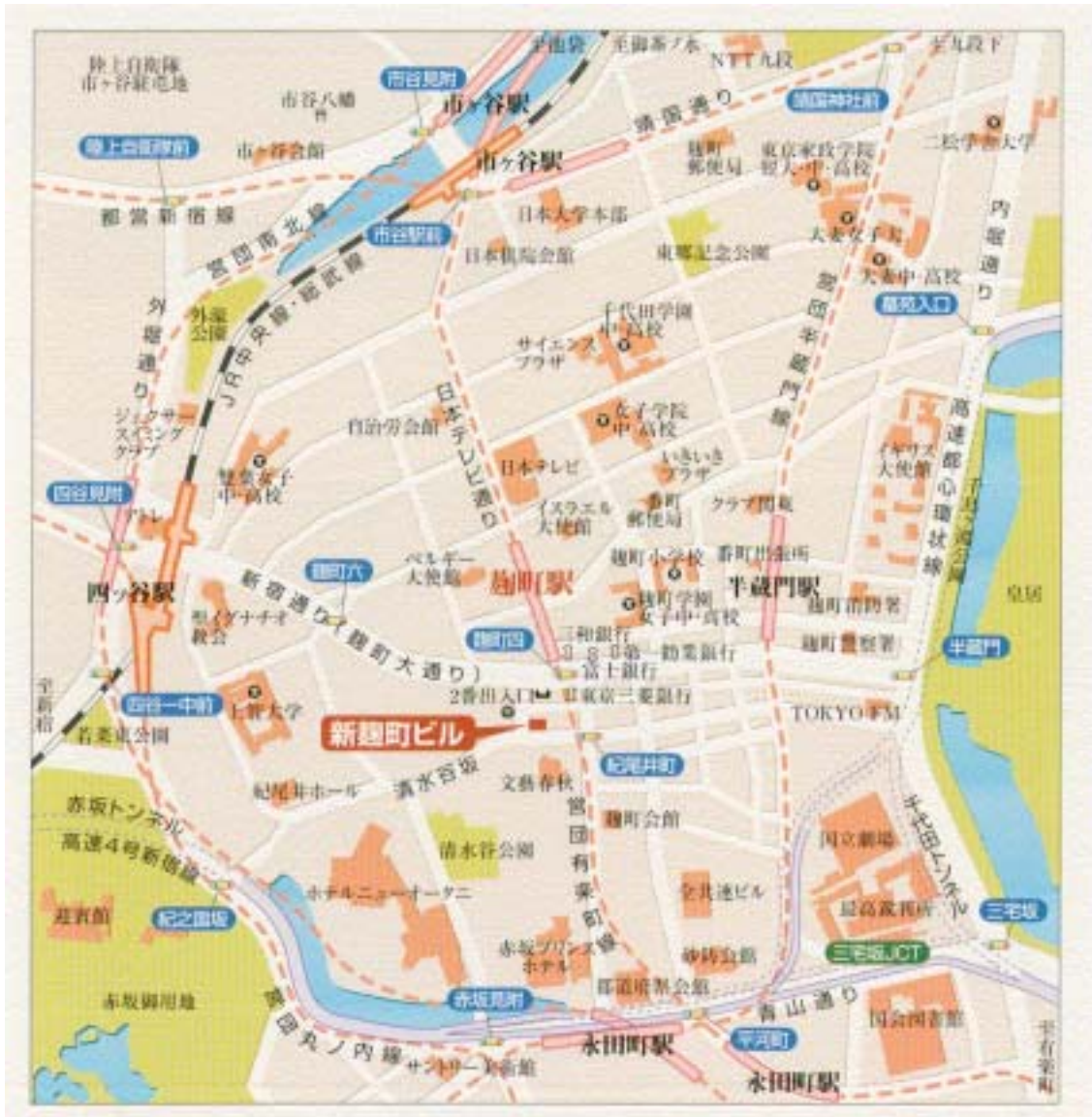
参考資料 3

新麴町ビル外観写真



参考資料4

新麹町ビルの案内図



参考資料5

新魏町ビルの平面図

